

- 5) состояние окружающей среды;
- 6) наличие и близость рекреационных зон.

Численные значения факторов могут быть сформированы путем их взвешивания и умножения на критерий оценки присущий каждому району.

Итак, стоимость жилой недвижимости, скорректированная с учетом расположения ее в районах, разделенных по степени удаленности от центра города, а также с учетом наличия и качества приведенных выше факторов в микрорайоне, будет наиболее полно отражать ее реальную стоимость и станет наиболее приближенной к понятию «рыночная стоимость недвижимости».

1.Оценка имущества и имущественных прав в Украине / Н.П.Лебедь, А.Г.Мендрул, В.С.Ларцев и др. – К.: Принт - Экспрес, 2002. – 688 с.

2.Севастьянов А. В. Экономическая оценка земель малых городских поселений. – М.: ГУЗ, 2003. – 159 с.

*Получено 23.02.2006*

УДК 332.8 (477)

А.А.МУРЕНКО

*Черкаський державний технологічний університет*

## **ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ РЕГІОНАЛЬНОГО РИНКУ ЖИТЛА**

Досліджуються передумови формування регіонального житлового ринку через розгляд та аналіз сучасного наповнення терміну „житло”.

Становлення ринку нерухомого майна як особливої сфери ринкових відносин є одним з провідних напрямків формування в Україні економічної системи, що базується на перевазі приватної власності і ринкових механізмів саморегулювання, функціонування і розвитку економіки.

Загальноновизнано, що питання власності – це одне з головних питань, що визначають генерацію, існування і шляхи розвитку людського суспільства. Від того, як і ким, воно поставлене, вирішується і регулюється в даний момент часу (в тому числі в даний історичний проміжок часу) залежить стійкість, добробут, а найчастіше й саме існування будь-якого суспільства (і кожного окремого члена даного суспільства). При цьому громадськість, найчастіше, розглядає власність як категорію соціально-економічну. Проблемам дослідження ринку житла як специфічної форми відносин власності приділено увагу в дослідженнях А.М.Асаул, І.А.Брижань, В.Я.Чевганова, В.Н.Лексіна, Г.О.Крамаренко, Т.М.Качали, В.І.Куценко та ін. Проте потребує подальшого дослідження та розробки методологічна база регіонального

ринку житла.

При більш повному розгортанні визначення власності як економічної категорії, учені економісти ґрунтувалися на статичності або динамічності основних її проявів у повсякденній практиці, її класового й історичного характеру і т.д. На наш погляд, найбільш функціональним є визначення через основні прояви господарського панування над нерухомим майном: володіння, користування, розпорядження. Прояви відносин власності виражаються у володінні, що означає повне господарське панування над даним майном, її „закріпленість” за індивідами або їх співтовариствами. Користування, в економічному змісті, визначається як отримання з нерухомого майна корисних властивостей шляхом його продуктивного або особистого невиробничого споживання. Розпорядження означає удосконалювання у відношенні дій та інших актів, що визначають його долю, аж до відчуження або знищення нерухомого майна [1].

Таким чином, власність, як економічна категорія, визначається як відношення індивідів або співтовариства індивідів до приналежного їм нерухомого майна як до свого, котре виражається у володінні, користуванні і розпорядженні цим майном, а також в усуненні впливу всіх інших суб'єктів у ту сферу господарського панування, на яку поширюється влада власника.

Власність на нерухомість лежить у самій основі майнових прав. Інтереси власників у порівнянні з особами, що не є власниками, більш захищені, вони працюють над збільшенням вартості своєї власності. Багато вчених-економістів вважають, що широке поширення приватної власності на об'єкти житлової нерухомості є життєво важливим для ефективного функціонування регіонального ринку житла [2].

Фахівці багатьох країн обґрунтовано твердять, що придбання власного житла є не просто формальним актом довгострокового вкладення капіталу, а ринок житла, у свою чергу, створює необхідні правові і нормативні умови для зміцнення, розвитку і переходу з рук у руки приватних володінь, на захисті яких знаходяться органи влади і управління регіону. Беручи участь у цьому акті, власник нерухомості, піклуючись про своє майно, зацікавлений, у свою чергу, у міцності і процвітанні держави, тому активно залучений до управління економічною системою регіону через органи місцевого самоврядування і демократичний виборчий процес [2].

З іншого боку, розвиток масового житлового будівництва здатний значною мірою активізувати інвестиційний процес у цілому по країні, викликати адекватний розвиток пов'язаних з ним галузей економіки, а також створити передумови економічного зростання в перспективі, що

набуває особливої актуальності у кризових умовах економіки і має важливе значення в сучасній ситуації в Україні.

Подолання економічної кризи через підвищення ефективності інвестиційної діяльності в житловій сфері вимагає значного розвитку нового житлового будівництва. Це означає, що необхідно не тільки повномірне і раціональне застосування наявного ремонтного і будівельного потенціалу, створення і використання принципово нових, більш якісних матеріалів і технологій, але основною проблемою можуть стати і фінансові ресурси. З цього випливає, що регулювання інвестиційного процесу, особливо на рівні регіонів повинне бути спрямоване на створення умов економічного, нормативно-правового і фінансового характеру регіональними органами влади і управління для залучення додаткових джерел фінансування масового житлового будівництва, серед яких основне місце повинні займати власні і позикові засоби населення, збереження яких необхідно гарантувати законодавчими заходами держави [3].

В умовах становлення і розвитку ринку житла наявні великі невикористані резерви в самій сфері житлового будівництва. У цьому зв'язку процес формування ринку житла має потребу в ретельному і поглибленому аналізі, насамперед з погляду розкриття теоретико-методологічних основ його функціонування і наступної інтенсифікації інвестиційної діяльності в сфері житлового будівництва.

Слід зазначити, що становлення і розвиток ринку житла і нерухомості являє собою явище деякою мірою нове як для української економіки, так і для всієї господарської практики держави в цілому.

У дореформений період вважалося, що нерухомість (до якої і відноситься житло) існує тільки у феодальному і буржуазному праві і являє собою земельні ділянки, що дорівнюють за вартістю спорудженим на них капітальним будинкам і деяким іншим об'єктам. У правовій системі радянських часів не було розподілу речей на рухомі і нерухомі, тому що земля знаходилась у винятковій власності держави. Таким чином, до 1991 року в нашому розумінні не існувало категорії „житло-товар”. Тому говорити про дослідження аспектів ринку житла в той період узагалі не представлялося можливим.

Разом з тим, Цивільний Кодекс України додає наявний у власності юридичних і фізичних осіб житлу статус нерухомості і вводить неї як правову норму [4].

Житлова проблема супроводжує всю історію суспільства. Однак житлова криза багато в чому ініційована урбанізацією, тому що вона виникає в основному в містах і особливо в містах, що швидко зростають.

З часом житлова проблема набуває все більшого значення в суспільних процесах, нею починають ґрунтовно займатися різні галузі науки. Але в зв'язку з тим, що житло було виведено з товарно-грошових відносин і майже цілком знаходилося в державній і відомчій власності, вітчизняна економічна наука соціалістичного періоду не змогла до кінця розкрити природу житла, як одночасно й економічної, і соціальної категорії. Починаючи з середини 70-х років минулого століття вітчизняними вченими були спроби сформулювати поняття соціально гарантованого мінімуму житлової забезпеченості, але відсутність відповідної методологічної бази, нерозв'язаність ряду практичних і принципівих теоретичних питань, в тому числі опису, що стосуються понятійно-категоріального апарату, ускладнювали процеси реформування цієї важливої (з економічної, соціальної і демографічної точок зору) сфери національної економіки.

У вітчизняній науковій літературі для позначення місця проживання людини використовується термін „житло”. Його сутність не обмежується межами квартири або багатоквартирного житлового будинку. В дане поняття також включаються різні види повсякденного суспільного обслуговування, що прилягають до території, призначеної для прогулянок, відпочинку, елементів господарської діяльності, стоянок машин і т.д. На нашу думку, таке широке тлумачення поняття „житло” не зовсім виправдане, тому що воно розмиває сутність даного терміна й ускладнює виявлення особливостей, закономірностей і тенденцій його розвитку [2, 3].

В умовах територіального розростання великих міст і зосередження в них великої кількості населення все більш важливого значення набувають питання, пов'язані з освоєнням населенням міського простору. Саме в найбільших містах найвища активність соціальних зв'язків, рухливість населення, тут зароджуються і формуються нові види діяльності, що спричиняють і нову спеціалізацію міських територій. Тому міста являють собою територіальну концентрацію безлічі різнорідних форм діяльності, будучи своєрідними фокусами зростання суспільства, оскільки в них утворюються чіткі контури, замикаються просторово-тимчасові (добові, тижневі) цикли життєдіяльності людини „житло-робота-послуга-житло”. Внаслідок тимчасових і фізичних обмежень житель великого міста не в змозі освоїти всю його територію. Тому людина завжди окреслює якийсь ареал, що необхідний для відтворення його життєдіяльності. В свою чергу, стиль життя людини багато в чому визначається і відбивається набором місць, відвідуваних їм щодня або кілька разів на тиждень. Дана частина території міста з розташованими на ній об'єктами, з якими людина (або група

людей) знаходиться в безпосередньому контакті в процесі повсякденної діяльності, є його простором діяльності.

У просторово-тимчасовій структурі міста виділяють ключові елементи, тобто жорстко фіксовані точки, що утворюють каркас, який формує всю просторово-тимчасову організацію повсякденної життєдіяльності людини. Стосовно людини, в якості ключових елементів виступають, зазвичай, будинок, місце роботи, установа, що надає послугу, та ін., є точками тяжіння, що визначають ступінь освоєння простору діяльності індивіда (або групи людей). Дослідження свідчать, що до числа найбільш важливої точки тяжіння, відносно якої реалізуються всі дії освоєння, відноситься місце проживання (житло). Саме воно визначає ступінь присутності всіх інших точок тяжіння, досяжних при обмеженому бюджеті часу в повсякденному ритмі життя.

Локальні характеристики житла більше позначаються в добових циклах життєдіяльності населення, тому що воно є відправною і кінцевою точкою даного циклу. У той же час і саме житло є визначеним простором діяльності людини або групи людей, у якому реалізуються визначені види життєдіяльності. Набір цих видів включає в даному випадку все необхідне для відтворення людини як особистості (соціальне відтворення) й індивіда (біологічне відтворення), тобто сон, особисту гігієну, приготування і прийом їжі, догляд за особистими речами, фізичні і розумові заняття, отримання інформації, спілкування.

Метою розвитку будь-якої суспільної системи є створення сприятливих умов життєдіяльності населення. Ці умови формуються під впливом соціальних потреб, що разом з економічними й екологічними потребами утворюють агрегований блок суспільних потреб [5].

Соціальні потреби мають складну внутрішню структуру, що побудована на принципах ієрархії, і включають, серед інших, комплексні житлові потреби. Задоволення житлових потреб здійснюється на основі використання житла, що є одним із ключових матеріальних умов життя людини. Потреба в житлі виникає з моменту народження людини і зберігається на всьому протязі її життя, тобто носить постійний характер. Ця сталість не суперечить природній динаміці житлових потреб людини. Вони видозмінюються під впливом віку, появи родини, одержання освіти, придбання нового соціального статусу і т.д.

Житло є засобом захисту людини від несприятливих атмосферних умов. Його призначення визначається і трудовою діяльністю людини, і можливостями забезпечення його різноманітних соціально-побутових і культурних потреб. Ці дві сторони призначення і використання житла повинні виступати у своєму розвитку в гармонічній єдності.

На підставі вищесказаного, визначаємо житло як простір, що ор-

ганізує визначені види життєдіяльності, які забезпечують біологічне і соціальне відтворення людини.

Залежно від цілей і рівня дослідження поняття „житло” можна вживати для позначення житлової одиниці, житлового багатоквартирного будинку, житлового фонду будь-якого територіального утворення (району в місті, міста, регіону, країни). Систему фізичних потреб доповнюють житлові умови і побутове обслуговування населення.

Потреба в житлі відноситься до числа первинних життєвих потреб людини. Основна функція житла – забезпечити людині сприятливе середовище проживання, що визначає якість життя. Сьогодні житло – це місце ведення домашнього господарства, спілкування, відпочинку, сімейного виховання дітей, нерідко і місце навчання, трудової діяльності та дозволя членів домогосподарства, місце споживання ними матеріальних і духовних благ, а також захисту людини від соціальних і інформаційних перевантажень. Поняття „житлові умови населення” включає характеристики забезпеченості населення житлом, комунальним і побутовим обслуговуванням, оцінку комфортабельності житла і його стану.

Якісне житло для людини – одне з головних пріоритетів його існування. Гострота житлової проблеми полягає в недостатці житла, надвисокій його вартістю, низькій оснащеності житла сучасними зручностями, необґрунтованості і корумпованості системи розподілу квартир, відсутності гарантій у забезпеченості житлом, глибокій нерівності в споживанні житлових послуг. Різке зростання цін, скорочення платоспроможного попиту обумовлюють зниження сутності житла для більшої частини населення.

Серед українських міст по теперішній час існує значна диференціація за темпами, напрямками і масштабами житлово-комунальної реформи. У різних містах сформувалися зовсім різні принципи і структури управління житлово-комунальним господарством.

Подальший розвиток ринкових відносин у житловій сфері гальмується слабким регулюванням їх з боку держави. Крім цього, держава фактично не справляється з виконанням найважливішої своєї функції – соціальної. Звідси випливає, що для їх вирішення потрібні нові підходи, нові ідеї, що відповідають, з одного боку, реальним ринковим умовам, а з іншого боку – враховують соціальну нерівність громадян, породжену неоднозначністю проведених у країні ринкових реформ.

Ці нові підходи та ідеї не можуть виникнути без обліку ринкових відносин, що формуються в процесі становлення й активного розвитку первинного і вторинного ринку житла. Ринкові відносини важливі як для держави, так і для окремо громадянина.

Саме тому ринок житла – це основа споживчого ринку і, що не менш важливо, є однією з умов виникнення і динамічного розвитку ринку праці. Інша справа, що поки існує безліч причин, за якими вирішення житлової проблеми в Україні затримується. Перша причина – це значний соціальний заряд, закладений у житловій проблемі, оскільки немає іншого більш важливого товару (за виключенням продуктів харчування), який би фактично визначав комфортність проживання кожної окремо узятій родини. За соціальною значущістю для родини житло завжди стояло і, певно, буде стояти на другому місці після продуктів харчування. Інші дві причини, які гальмують вирішення житлової проблеми, – це технічна складність ринку житла і його тісний зв'язок з ринком землі, а також проблема власності, що поки не знайшла свого вирішення на державному рівні [6].

Отже, житлова реформа в Україні дотепер здійснюється значною мірою без виразного розуміння того, до якої саме моделі ринку нерухомості ми в кінцевому рахунку повинні прийти. І це не випадково. Найважливіші реалії житлового ринку, такі як заставне право, залишаються поки непрацюючими абстракціями для переважної більшості населення. Плани проведення житлової реформи обговорюються теоретиками і владними структурами без активного залучення до обговорення цієї важливої проблеми громадськості. На практиці процеси формування ринку житла, розвитку житлового будівництва, розподілу житла йдуть значною мірою незалежно від цих реформаторських пошуків, використовуючи найчастіше неоптимальні форми для вирішення виникаючих на ринку житла проблем.

1. Крамаренко Г. О. Організаційно-економічний механізм управління житлово-комунальним комплексом. – Дніпропетровськ: Наука, 1998. – 205 с.
2. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості. – К: Лібра, 2004. – 251 с.
3. Манцевич Ю.М. Житло: проблеми та перспективи. – К: Профі, 2004. – 135 с.
4. Цивільний кодекс України // ВВР. – 2003. – № 40-44.
5. Куценко В.І., Богуш Л.Г., Шевченко Ю.М. Соціальна сфера в умовах трансформації економіки. – К.: РВПС України, 2000. – 284 с.
6. Лега Ю.Г., Качала Т.М., Чечетова Н.Ф. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки. – Черкаси: ЧДТУ, 2003. – 219 с.

*Отримано 22.02.2006*